

Kommuneplantillæg og lokalplan for boligområde ved Gemalvej, Kirkeby og delvis aflysning af lokalplan 21.05 (vedtagelse)

21/16763

Beslutningstema

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2021.03 – Nyt boligområde i Kirkeby samt lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej, Kirkeby. Der skal derudover vedtages et vejnavn for det nye boligområde og endelig aflyses en del af lokalplan 21.05.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Plan- og Lokalsamfundsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, at:

- indkomne høringssvar behandles som forslået i den vedlagte hvidbog
- vedtage kommuneplantillæg 2021.03 - Nyt boligområde i Kirkeby
- vedtage lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej i Kirkeby
- vedtage nyt vejnavn for områdets fremtidige boliger
- aflyse del af lokalplan 21.05

Sagsfremstilling

Planlægningen ændrer områdets anvendelse fra landbrugsjord til boligformål. Der er udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021-2033 og en lokalplan, der giver mulighed for et nyt boligkvarter i forlængelse af eksisterende bebyggelse i Kirkeby.

Planlægningen blev politisk igangsat på Byråds mødet d. 29. juni 2021 og forslag til planlægningen har været i høring i 9 uger fra den 6. december 2022 til den 7. februar 2023. Der har været afholdt borgermøde om planlægningen den 19. januar 2023 med fremmøde af ca. 70 borgere. Der er modtaget 6 høringssvar indenfor høringsfristen samt et enkelt udenfor høringsfristen.

Administrationen har behandlet alle de indkomne høringssvar, se bilag 1 (Bilag 1, Hvidbog). Hvidbogen gengiver høringssvarene som resumé med administrationens bemærkninger og indstilling til evt. ændringer. Høringssvarene omhandler overvejende trafikforhold udenfor lokalplanområdet. De vedlagte planer er tilrettet i henhold til hvidbogen.

Vejnavn

Efter høring af lokalhistorisk arkiv og afstemning jf. krav til vejnavne har administrationen reserveret følgende vejnavne i Danmarks Adresseregister:

- Issøvænget
- Issøhaven
- Teglgårds Have
- Teglgårdshaven

Administrationen indstiller at boligområdets fremtidige vejføring navngives **Teglgårdshaven**, for at understrege områdets fortælling (nabo til gamle Kirkeby Teglværk) samt områdets grønne identitet og karakter.

Kommuneplantillæg 2021.03 – Nyt boligområde i Kirkeby

Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme, der omfatter en del af matr.nr. 12a, Kirkeby by, Kirkeby. Den nye kommuneplanramme udlægger området til boligformål i form af åben-lav (enfamiliehuse) og tæt-lav boligbebyggelse (fx rækkehuse). Kommuneplantillægget aflyser samtidig kommuneplanramme 09.03.B.676 samt en del af kommuneplanramme 09.03.B.794 med et areal svarende til den nye rammes areal. Kommuneplantillægget indeholder

også en mindre tilretning af afgrænsningen af kommuneplanramme 09.03.C1.797 - Blandet bolig- og erhvervsområde Assensvej/Kirkebakken, så kommuneplanrammen følger matrikelskel.

Kommuneplanramme 2021.03 giver mulighed for udstykning af grundstørrelser fra 400 m² til 1300 m² (åben-lav) i fald området ikke udvikles af en professionel bygherre til regulært tæt-lav i en storparcel. Kommuneplantillægget er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2. Kommuneplantillæg 2021.03 – Nyt boligområde i Kirkeby).

Lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej, Kirkeby

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til boliger i to delområder.

Planlægningen giver i delområde A mod vest mulighed for:

1. åben-lav (fritliggende boliger på grunde med en størrelse mellem 400 m² og 1300 m²) eller
2. tæt-lav boligbebyggelse (række-, klynge- eller gårdhuse)

Planlægningen giver i delområde B mod øst mulighed for:

3. åben-lav (fritliggende boliger på grunde med en størrelse mellem 700 m² og 1300 m²)

Planområdet omfatter en del af matrikel 12a, Kirkeby By, Kirkeby på Gemalvej 20, 5771 Stenstrup samt del af eksisterende cykelsti til Issø-skolen. Planlægningen har til formål at skabe grundlag for et boligområde af god kvalitet, der fastholder Kirkebys karakter af landsbymiljø, tilpasset byens eksisterende bymønster, arkitektur, skala og grønne karakter.

Planlægningen fastlægger lokalplanområdets stamvej i en cirkulær vejføring med adgang fra Gemalvej. Den er søgt placeret mest hensigtsmæssig i forhold til lokalplanrådets infrastruktur og trafikikkerhed samt lokalplanområdets terræn og interne sammenhæng.

Der er udover stier langs stamvejen krav om rekreative stier langs lokalplanområdets kantzone, der kobler sig på to større friarealer med plads til regnvandsbassiner. Derudover er der centralt placeret rekreative stier, der krydser områdets 'højderyg', og kobler sig på fælles opholdsarealer, fordelt som perler på snor fra øst til vest. Her er der mulighed for at anlægge mødesteder, opholdsarealer, legepladser og lignende fælles rekreative fritidsformål. Lokalplanen er vedlagt som bilag 3 (Bilag 3. Lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej, Kirkeby)

Aflysning af del af lokalplan 21.05

Lokalplan 21.05 omfatter en del af Assensvej 73, 5771 Stenstrup. En del af lokalplan 21.05 - Boligområde i Kirkeby aflyses for det område, som er omfattet af den del af kommuneplanramme 09.03.B.794, som aflyses med kommuneplantillæg 2021.03 – Nyt boligområde.

Beslutning om at aflyse delområde 1 i lokalplan 21.05 træffes efter ejere af det berørte arealer har haft mulighed for at udtale sig, med en frist på mindst 8 uger. Der er i høringsperioden ikke modtaget bemærkninger, forslag eller indsigelser til forslaget. Aflysning af lokalplan 21.05 er vedlagt som bilag 4 (Bilag 4. Delvis aflysning af lokalplan 21.05 for et boligområde i Kirkeby)

Videre forløb

Ved beslutning om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 2021.03 – Nyt boligområde samt lokalplan 674 for et boligområde ved Gemalvej, Kirkeby offentliggøres begge planer med de forslåede ændringer med en klagefrist på 4 uger.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Kommunen ejer ikke arealet indenfor lokalplanområdet. Der vil være udgifter til opkøb og byggemodning, hvis Svendborg Kommune selv ønsker at udvikle området. Indtægter ved efterfølgende salg forventes at kunne dække udgifterne, så udviklingen vil være udgiftsneutral for kommunen. Køb af jord behandles i selvstændigt dagsordenspunkt i Erhvervs- og Turismeudvalget.

CO2-Konsekvensvurdering

En ændring af områdets planlægning med ny bebyggelse vil øge CO₂ forbruget. Sammenholdt med eksisterende boliger vil nye boligernes CO₂ påvirkning være lavere, idet ny bebyggelse har bedre energirammer end den gennemsnitlig eksisterende bolig.

Ny bebyggelses nære placering til togstation giver mulighed for en begrænsning af beboernes CO₂ udledning i forbindelse med transport pga. den stationsnære beliggenhed.

Selve byggemodningens CO₂ forbrug vil kunne kompenseres ved at tilplante et tilsvarende areal (6,5 ha) med skov. Herudover vil der være CO₂ forbrug ved opførelse af boliger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 11-04-2023

Godkendt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 18-04-2023

Indstilles.

Bo Hansen (A) var fraværende.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 25-04-2023

Godkendt.

Afbud fra Per Nykjær Jensen (V). Som suppleant deltog Karen Kruse (V).

Lars Erik Hornemann (V) var fraværende.

Afbud:

Per Nykjær Jensen

BILAG:

1 - 5885421	Åben	Bilag 4 - Delvis aflysning af lokalplan 21.05	(54604/23)	(H)
2 - 5890707	Åben	Bilag 2 - Kommuneplantillæg 2021.03	(58605/23)	(H)
3 - 5890732	Åben	Bilag 3 - Lokalplan 674	(58619/23)	(H)
4 - 5890737	Åben	Bilag 1 - Hvidbog	(58624/23)	(H)